

THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN



JAY K. ROSENGARD
TRƯỜNG QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC KENNEDY
ĐẠI HỌC HARVARD

CÁC KHÁI NIỆM CĂN BẢN

- LÀ NGUỒN THU CHÍNH YẾU CHO:

-

Địa phương

Tùy định

Ngân sách

- Đánh giá dựa trên:
 - GIÁ TRỊ VỐN CỦA ĐẤT VÀ CÁC CẢI TIẾN
 - GIÁ TRỊ HÀNG NĂM/TIỀN THUÊ,
 - GIÁ TRỊ ĐẤT THEO VỊ TRÍ
- Thuế suất có thể:
 - THỐNG NHẤT HOẶC PHÂN BIỆT
 - ĐỒNG NHẤT HOẶC LŨY TIẾN

MỤC ĐÍCH CỦA THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN

→ BẢO ĐẢM VIỆC TẠO RA ĐỦ NGUỒN LỰC TÙY ĐỊNH CỦA CHÍNH QUYỀN ĐỊA PHƯƠNG TRONG DÀI HẠN

KHÔNG PHẢI

- ĐỊNH HƯỚNG CÁC QUYẾT ĐỊNH PHÂN BỐ
 - ĐẠT ĐƯỢC CÁC MỤC TIÊU XÃ HỘI
 - THU HỒI CHI PHÍ VỐN

CÁC QUAN HỆ TOÁN HỌC

- **MV = GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG**

[\$200,000]

- **r = TỈ LỆ CHỊU THUẾ**

[0.80]

- **AV = GIÁ TRỊ CHỊU THUẾ**

- **MV x r = AV**

[\$200,000 X 0.80 = \$160,000]

- **t_a = THUẾ SUẤT DANH NGHĨA**

[10 mill, .010, 1.0%]

- **AV x t_a = T (THUẾ)**

[\$160,000 x .01 = \$1,600]

- **t_e = THUẾ SUẤT HIỆU DỤNG**

- **r x t_a = t_e**

[0.80 X .01 = 0.008 = 0.8%]

- **T/MV = t_e**

[\$1,600/\$200,000 = 0.008 = 0.8%]

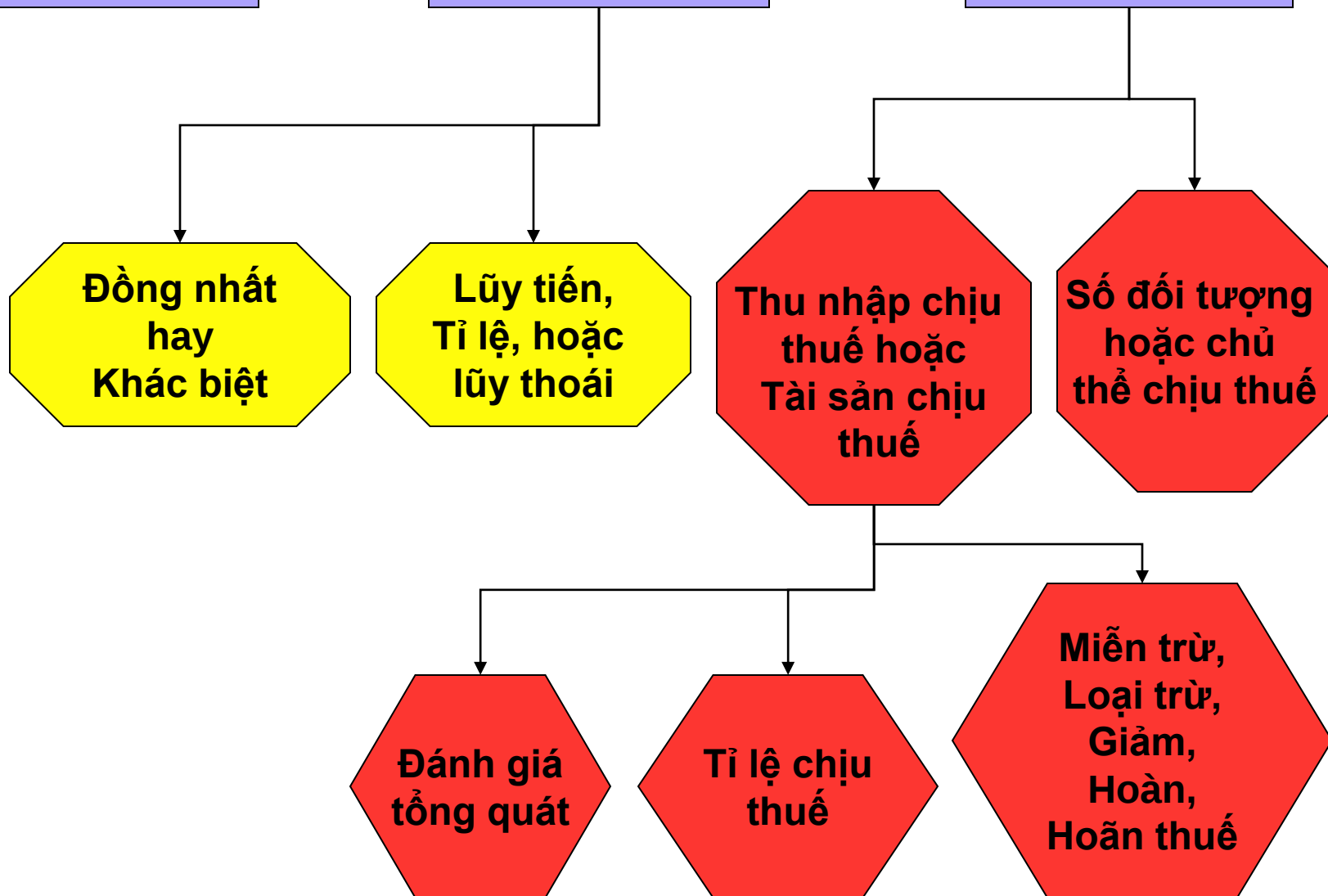
Số thu thuế

=

Thuế suất

x

Cơ sở thuế



ƯU ĐIỂM

Hiệu quả kinh tế:

- KHÓ TRÁNH THUẾ MỘT CÁCH HỢP PHÁP
- HỖ TRỢ SỰ TỰ CHỦ CỦA ĐỊA PHƯƠNG

Công bằng xã hội:

- HÌNH THỨC THỂ HIỆN CỦA THUẾ THU NHẬP
- TƯƠNG QUAN VỚI LỢI ÍCH NHẬN ĐƯỢC
- NHÌN CHUNG CÓ TÍNH LŨY TIẾN

Tạo nguồn thu ròng:

- CỖ MÁY TẠO NGUỒN THU TIỀM NĂNG
- TƯƠNG ĐỐI ỔN ĐỊNH
- CÓ THỂ CƯỜNG CHẾ

NHƯỢC ĐIỂM

Hiệu quả kinh tế:

- TÁC ĐỘNG QUYẾT ĐỊNH PHÂN BỐ NGUỒN LỰC DÀI HẠN

Công bằng xã hội:

- KHÔNG CÓ QUAN HỆ TRỰC TIẾP VỚI KHẢ NĂNG NỘP THUẾ
- CÓ THỂ LÀM TĂNG CÁCH BIỆT GIÀU NGHÈO GIỮA CÁC VÙNG

Tạo nguồn thu ròng:

- NHIỀU ĐỐI TƯỢNG PHẢI NỘP THUẾ THEO LUẬT ĐỊNH
- TÍNH HIỂN HIỆN CAO
- ĐỊNH GIÁ MỘT CÁCH CHỦ QUAN
- ĐE DỌA ĐẾN TÍNH BẤT KHẢ XÂM PHẠM THIỀN LIÊNG CỦA TÀI SẢN CÁ NHÂN

Ví dụ về thuế bất động sản

- Thành phố Cambridge
- Vùng Thịnh vượng chung Massachusetts

Ngân sách tài khóa 2011 của thành phố Cambridge

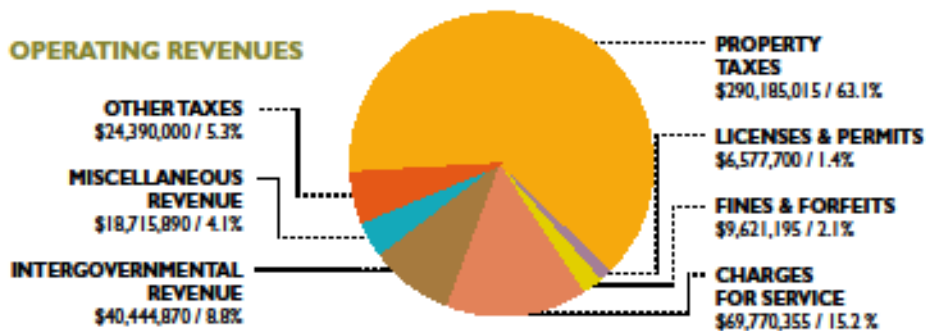
City of Cambridge FY2011 Budget

TOTAL OPERATING BUDGET: \$459,705,025

OPERATING EXPENDITURES BY FUNCTIONAL GROUP



OPERATING REVENUES

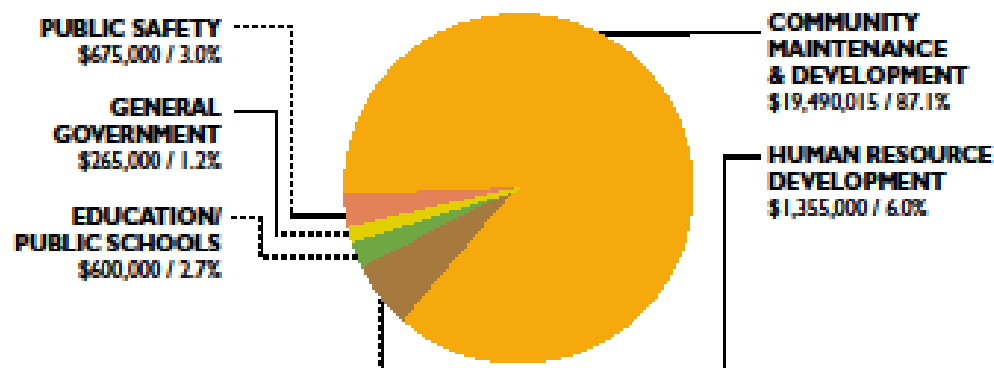


DEPARTMENTS BY FUNCTIONAL GROUPS

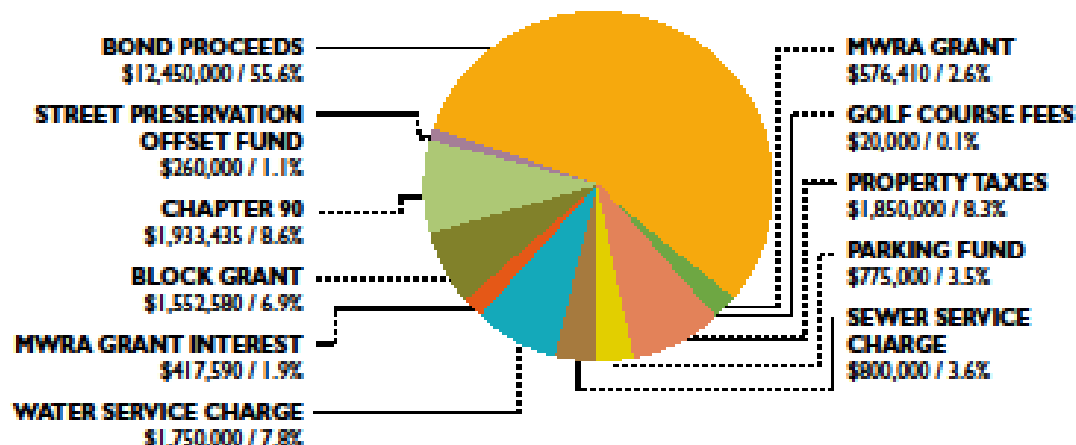
General Government (\$47,778,775)	Public Safety (\$101,163,395)
Mayor	Animal Commission
Executive	Fire
City Council	Police
City Clerk	Traffic, Parking & Transportation
Law	Police Review & Advisory Board
Finance	Inspectional Services
Employee Benefits	License
General Services	Weights & Measures
Election	Electrical
Public Celebrations	Emergency Communications
Reserve	
Community Maintenance and Development (\$98,891,195)	Human Resource Development (\$30,102,300)
Public Works	Library
Water	Woman's Commission
Community Development	Veterans' Services
Historical	Human Services
Conservation	Human Rights Commission
Peace Commission	
Cable T.V.	Intergovernmental (\$44,277,085)
Debt Service	MWRA
	Cambridge Health Alliance
	State Assessments

TOTAL CAPITAL BUDGET: \$22,385,015

CAPITAL EXPENDITURES BY FUNCTIONAL GROUP



CAPITAL REVENUES



FY11 CAPITAL PROJECTS LIST

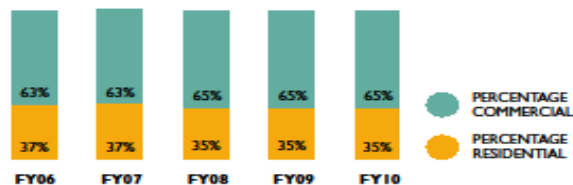
- Sewer Reconstruction
- Street/Sidewalk Reconstruction
- Harvard Square Tunnel/Underpass Improvements
- Water System Improvements
- Housing Rehab & Development
- Parking and Roadway Improvements/Traffic Calming
- Parks and Recreation Facility Improvements
- Recycling Toters
- Fire Vehicles /Equipment/and Fire Station Renovations
- Public Building Improvements
- School Equipment/Building Improvements
- Employment Program Fund
- Acquisition of Personal Computers/ Technology Upgrades
- Neighborhood Business Development/ Façade Improvements
- Accessibility Improvements
- Park and Cemetery Tree Pruning
- Public Art Conservation

Cambridge Residential Tax Rate Continues to be the Lowest Among Surrounding Communities and the Lowest of Any City in the Commonwealth!

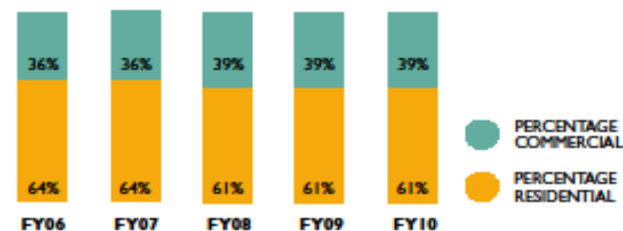
	FY10 TAX RATE (PER \$1,000)	TAX BILL \$400,000 HOME	TAX BILL \$800,000 HOME
CAMBRIDGE*	\$ 7.72	\$ 1,556	\$ 4,644
BROOKLINE*	\$ 10.97	\$ 2,601	\$ 6,989
SOMERVILLE*	\$ 12.30	\$ 3,222	\$ 8,142
BOSTON*	\$ 11.88	\$ 3,266	\$ 8,018
WATERTOWN*	\$ 13.31	\$ 4,213	\$ 9,537
ARLINGTON	\$ 12.11	\$ 4,844	\$ 9,688
BELMONT	\$ 12.16	\$ 4,864	\$ 9,728

* Includes residential exemption for owner occupied homes. The residential exemption has not been adopted by all communities.

PERCENTAGE OF PROPERTY TAX LEVY PAID BY RESIDENTIAL & COMMERCIAL PROPERTY OWNERS



PERCENTAGE RESIDENTIAL & COMMERCIAL PROPERTY VALUES



FY2010 COMMERCIAL TAX RATES FOR COMMUNITIES WITH SPLIT RATES (DIFFERENT RATE FOR RESIDENTIAL AND COMMERCIAL PROPERTY)

Brookline	\$17.80	Somerville	\$20.44	Watertown	\$24.58	Boston	\$29.38
Cambridge	\$18.75	Needham	\$20.68	Lexington	\$26.21	Burlington	\$29.70
Newton	\$19.93	Medford	\$21.69	Waltham	\$28.67	Framingham	\$33.65

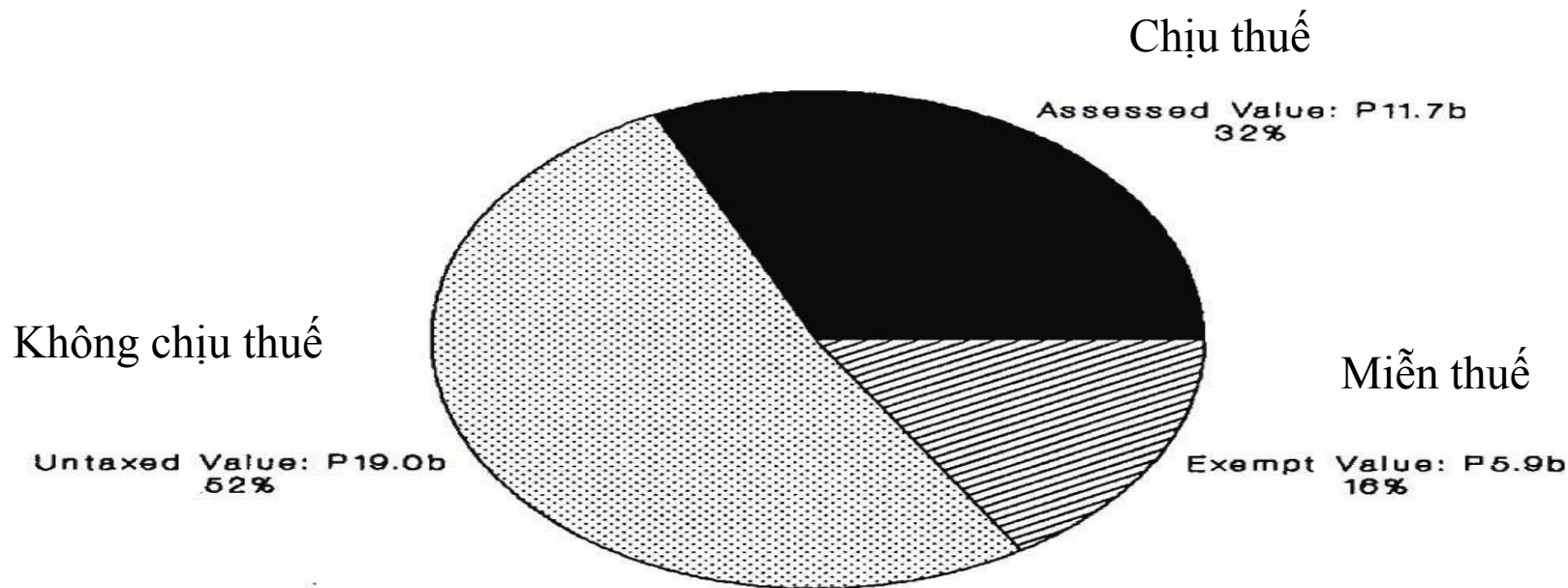
TOPTEN CITY REAL ESTATE TAXPAYERS (FISCAL 2010)	NATURE OF BUSINESS	ASSESSED VALUATION	AMOUNT OF TAXES	% OF TOTAL TAX LEVY
Mass. Institute of Technology	Education	\$1,653,078,400	\$32,394,696	12.06%
BioMed Realty Trust	Commercial	743,567,500	14,263,043	5.31
Boston Properties	Commercial	521,326,800	10,068,124	3.75
Equity Partners	Commercial	286,590,100	5,160,586	1.92
Presidents & Fellows of Harvard College	Education	373,663,300	4,908,853	1.83
New England Development	Commercial	210,140,700	4,058,342	1.51
Novartis Pharmaceuticals	Commercial	206,147,100	3,981,216	1.48
PREEF American Reit II Corp.	Commercial	200,973,900	3,881,308	1.44
RB Kendall Fee LLC	Commercial	191,221,900	3,670,511	1.37
Alexandria Real Estate	Commercial	141,379,800	2,732,913	1.02
		\$4,528,089,500	\$85,119,592	31.69%

Cách đọc hóa đơn thuế

How To Read Your Tax Bill

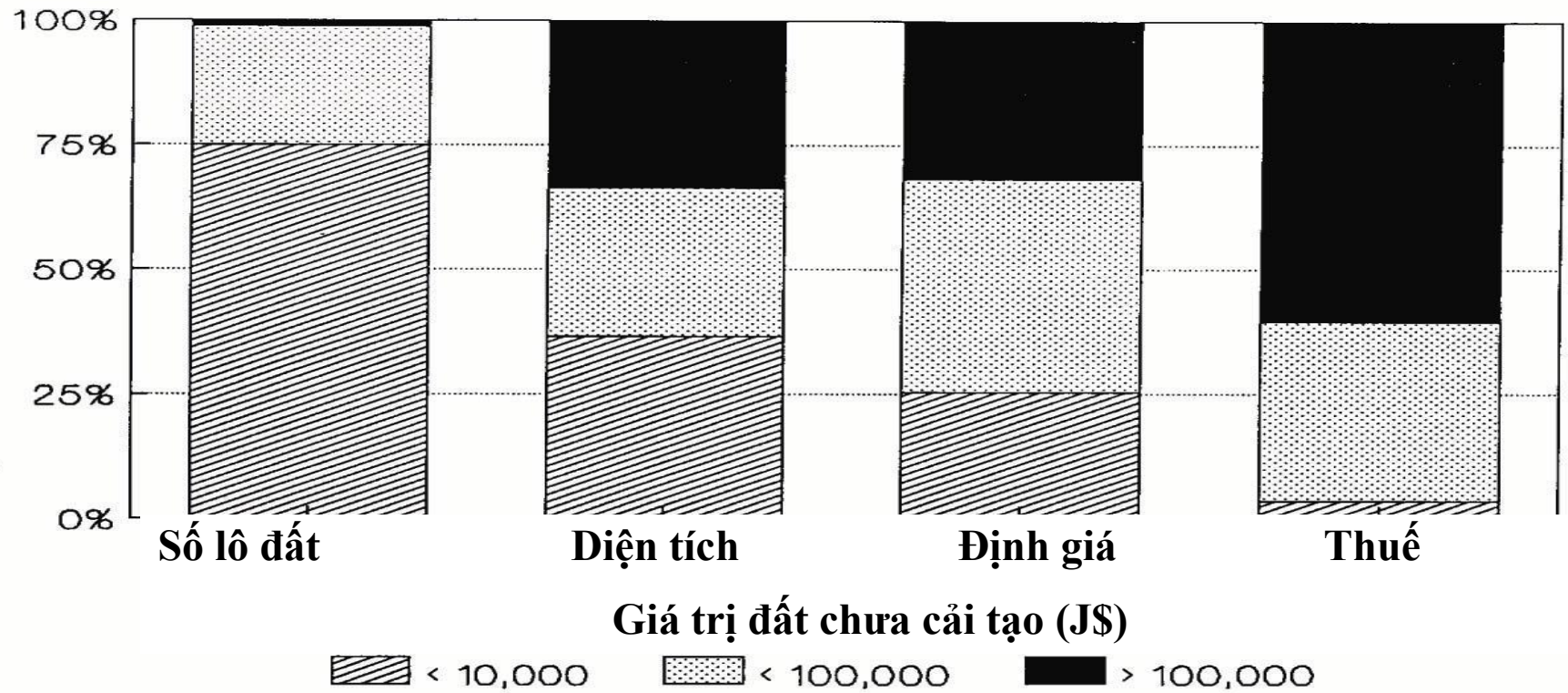
<i>City of Cambridge</i>			Fiscal Year 2010 Real Estate Bill		
Tax Rate Per \$1000	Res: \$7.72	Com: \$18.75		Assessed Owner SMITH, JOHN	Bill No. 21845031
Property Description and Location			Real Estate Values		Real Estate Taxes and Charges
Parcel ID: 40-84			Residential	\$506,970	Res. Tax \$3,913.81
Book/Page: 14998/502			Commercial		Com. Tax
Location: 123 MAIN ST			Total Value:	\$506,970	CPA \$94.25
Class: 101			Residential Exemption:	\$198,423	Betterments/Liens
Area: 3250 sq. ft.			Betterments/Liens		Exemptions/Abatements (\$1,577.78)
JOHN SMITH			Water Lien	\$0	Total Due FY 2010 \$2,430.28
123 MAIN ST			Sewer Lien	\$0	1- Payment Due Nov 2009 \$1,215.14
CAMBRIDGE MA 02139			Total	\$0	2- Payment Due May 2010 \$1,215.14
			Amount Now Due		\$1,215.14

CƠ CẤU GIÁ TRỊ TẠI MIỀN TÂY VISAYAS

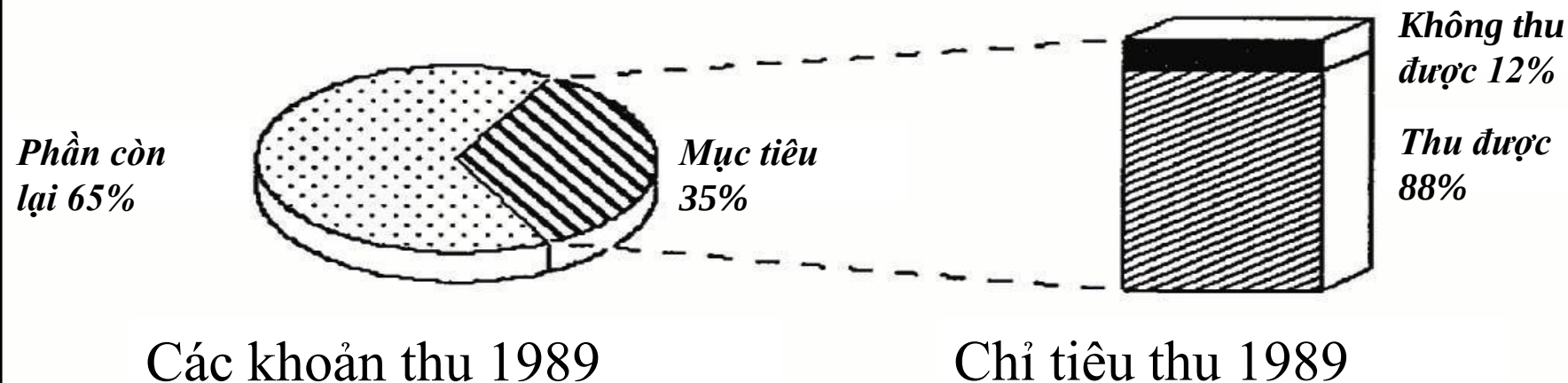


TỔNG GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG NĂM 1989

CƠ CẤU THUẾ BĐS TẠI JAMAICA



CÁC CHỈ TIÊU THU THUẾ TẠI VISAYAS



TỈ LỆ ĐÁNH THUẾ Ở PHILIPPINES

Đất đai

Công năng

Loại đặc biệt
Nhà ở
Nông nghiệp
Thương mại
Công nghiệp
Khai mỏ

Tỉ lệ chịu thuế

15%
30%
40%
50%
50%
50%

Công trình xây dựng và các công trình khác

Giá trị

Tỉ lệ chịu thuế

Đặc biệt

Nhà ở

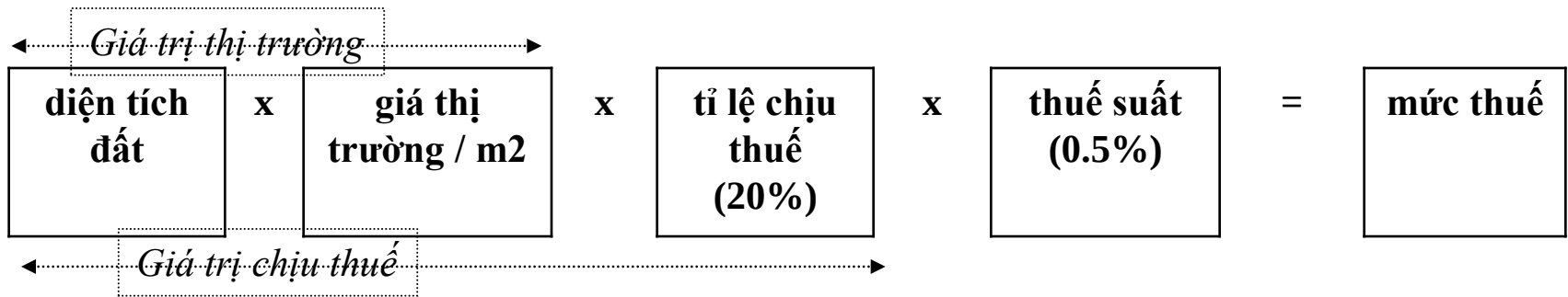
Nông nghiệp

Th. mại/C. nghiệp

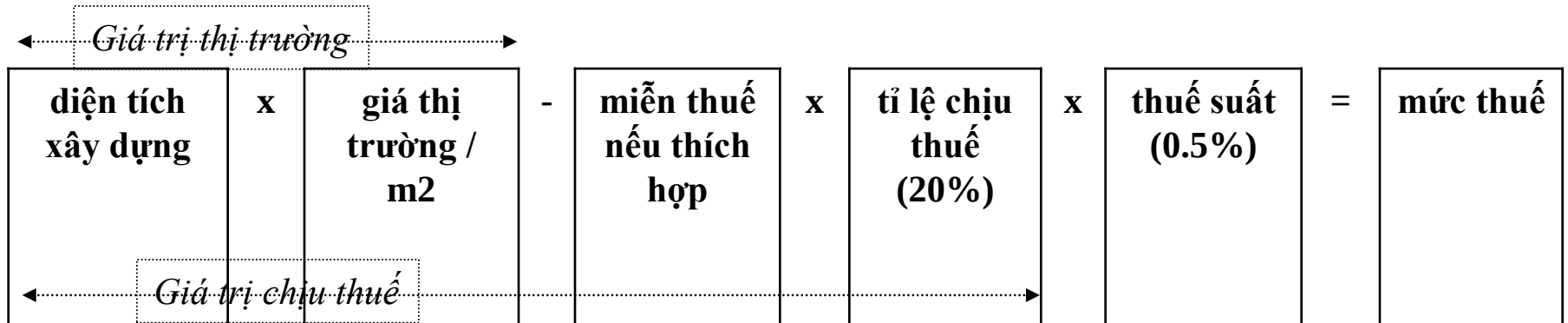
≤P 30,000	15%	15%	40%	50%
>P 30,000 but ≤P 50,000	15%	20%	45%	55%
>P 50,000 but ≤P 75,000	15%	25%	50%	60%
>P 75,000 but ≤P125,000	15%	35%	55%	65%
>P125,000 but ≤P175,000	15%	45%	60%	70%
>P175,000 but ≤P250,000	15%	55%	65%	75%
>P250,000 but ≤P350,000	15%	65%	70%	80%
>P350,000 but ≤P500,000	15%	75%	75%	80%
>P500,000	15%	80%	80%	80%

Tính thuế ở Indonesia

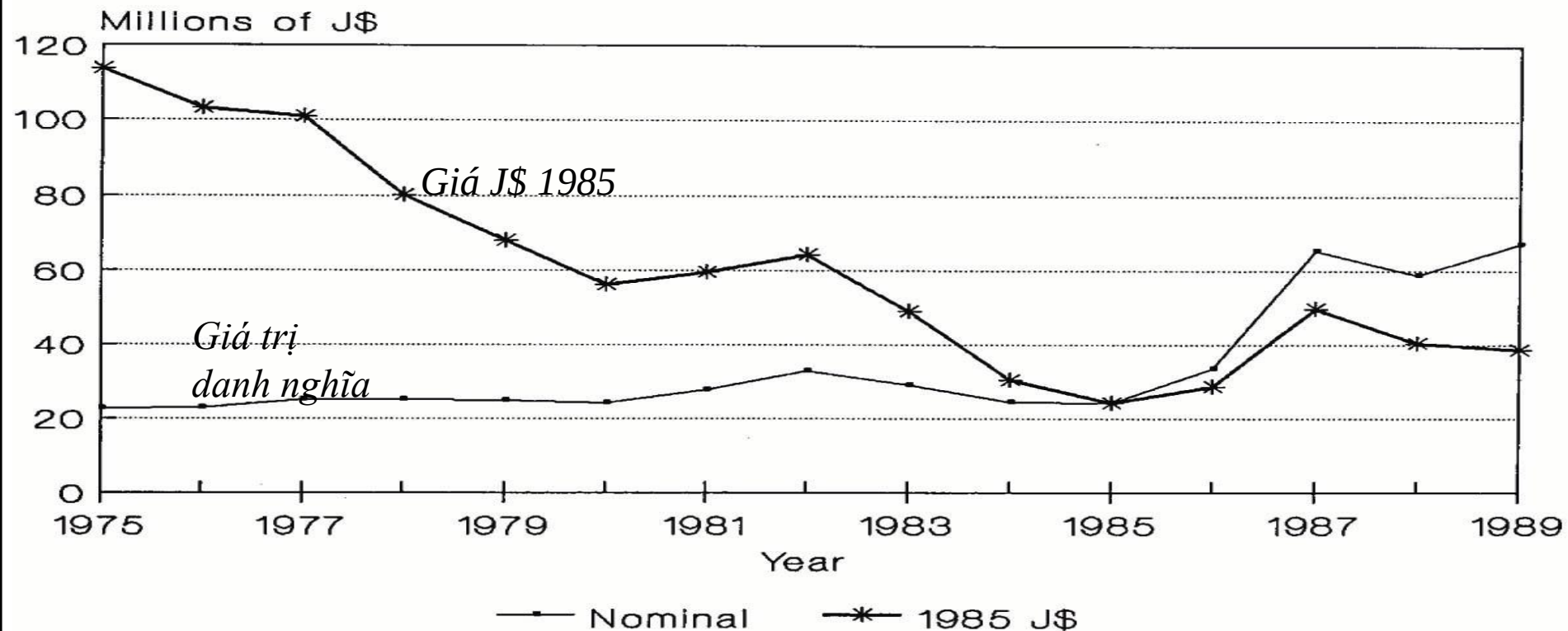
Đất đai



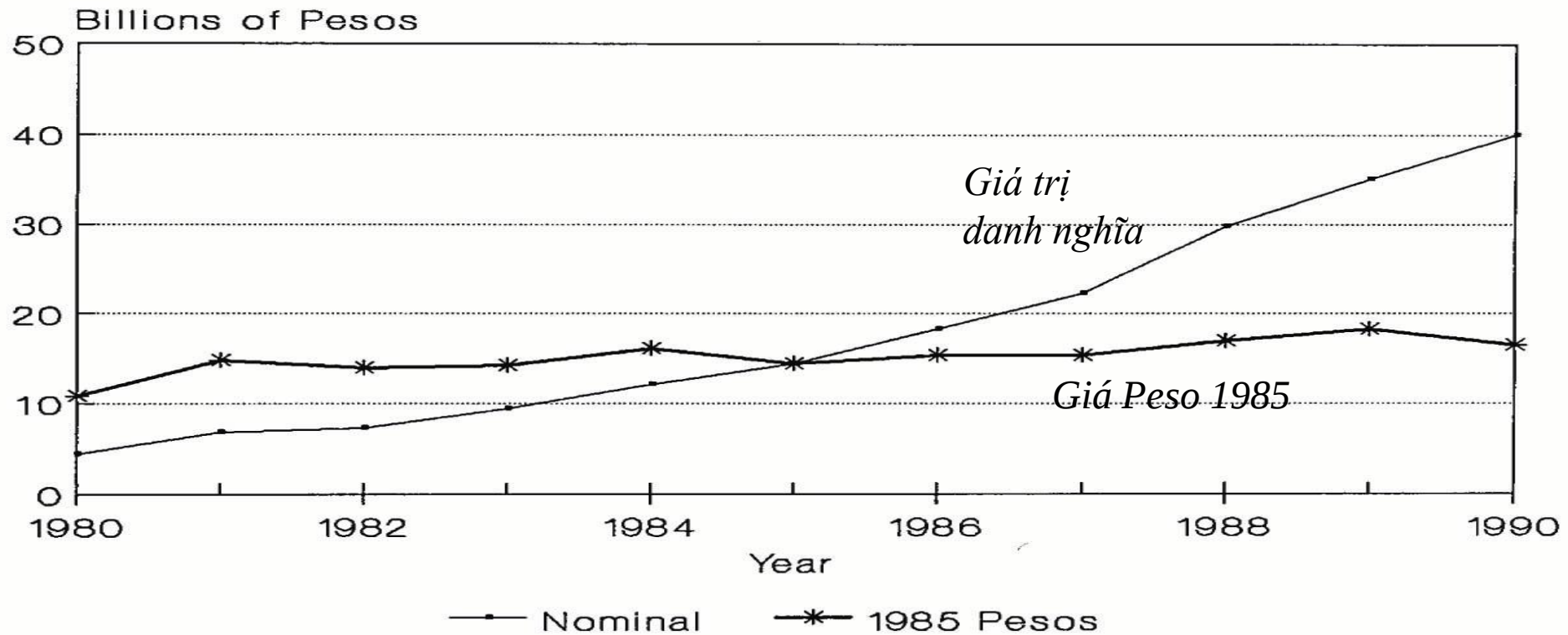
Công trình xây dựng



SỐ THU THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI JAMAICA



SỐ THU THUẾ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI CHI LÊ



Nghiên cứu tình huống Mỹ (1)

- Đề xuất 13 (California, 1978)
 - Giảm giá trị bất động sản xuống mức đánh giá 1975
 - Cấm đánh giá lại giá trị năm cơ sở mới trừ khi công trình xây dựng mới hoàn tất hay đổi chủ sở hữu
 - Hạn chế gia tăng giá trị đánh giá ở mức tối đa 2%/năm
 - Áp trần thuế bất động sản ở mức 1% giá trị thị trường được đánh giá
 - Yêu cầu các hạt chịu trách nhiệm thu còn chính quyền bang chịu trách nhiệm phân bổ (phân chia theo luật định) thuế bất động sản
 - Hạn chế các loại thuế địa phương và tiểu bang
- Đề xuất 2 ½ (Massachusetts, 1980)
 - Áp trần số thu thuế bất động sản hàng năm đối với vùng đô thị là 2,5% trên giá trị xác định của tất cả bất động sản có thể đánh thuế
 - Hạn chế mức tăng số thu thuế bất động sản hàng năm ở mức 2,5% (không tính các loại thuế qui cho bất động sản mới)

Nghiên cứu tình huống Mỹ (1)

- Bối cảnh chính trị nào dẫn đến việc thông qua đề xuất 13?
- Đề xuất 13 làm thay đổi cơ cấu ngân sách như thế nào của chính quyền địa phương California?
- Bạn đánh giá như thế nào về thuế bất động sản hậu Đề xuất 13 ở California xét về hiệu quả kinh tế, công bằng xã hội và tạo nguồn thu.